

Satzung
zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang
bebauten Ortsteil Unterlintach
- „Einbeziehungssatzung“ Unterlintach
vom 23.10.2008

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 10. April 2007 (GVBl. S. 271)

erlässt die Stadt Roding

folgende Ortsabrundungssatzung „**Einbeziehungssatzung**“ für den Ortsteil Unterlintach

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unterlintach werden festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Unterlintach wird durch die Einbeziehung folgender Außenbereichsgrundstücke:

Fl.Nr.	Lage	Umfang	Fl.Nr.	Lage	Umfang
126	Unterlintach 28	Teilfläche	504/1	Unterlintach 23	ganzes Grundstück
504	Unterlintach 5	Teilfläche	504/2	Nähe Unterlintach	ganzes Grundstück
509/2	In Unterlintach	Teilfläche	509/1	In Unterlintach	ganzes Grundstück
521	Auf der Zell	Teilfläche	632	In Unterlintach	ganzes Grundstück
523	Unterlintach 17	Teilfläche	632/1	Unterlintach 11	ganzes Grundstück
634	Unterlintach 2	Teilfläche	633/1	In Unterlintach	ganzes Grundstück
665	Bei Unterlintach	Teilfläche	665/1	Unterlintach 24	ganzes Grundstück
666	Unterlintach 13	Teilfläche	665/2	Unterlintach 31	ganzes Grundstück
716	Nähe Unterlintach	Teilfläche	677/1	In Unterlintach	ganzes Grundstück

abgerundet

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Unterlintach sind im beigefügten Lageplan M 1:2.500 zur Ortsabrundungssatzung Unterlintach i.d.F.v. 23.10.2008 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Erlass dieser Satzung in Kraft.

Roding, 03.11.2008



.....
Franz Reichold
1. Bürgermeister

Begründung:

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend über Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen beizufügen.

Anlass, Ziel und Zweck:

Anlass für den Erlass einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Unterlintach ist die zwischenzeitlich eingetretene bauliche Entwicklung in Unterlintach.

Ziel und Zweck ist es, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Die Bauflächen dienen der Deckung des örtlichen Bedarfs für die nachwachsende Jugend aus dem Dorf. Das Dorf soll damit zukunftsfähig gehalten werden. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Wesentliche Auswirkungen:

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar sind
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Ortsabrundungssatzung Unterlintach ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden berücksichtigt bzw. entsprechende Gebiete sind nicht vorhanden (§ 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Im eigentlichen Ortskern von Unterlintach bestehen für eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zur Innenentwicklung kaum Möglichkeiten. Bauland soll für einheimische Ansiedlungswillige aus dem Dorf geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen ländlichen Struktur wird eine Bodenversiegelung über das notwendige Maß hinaus nicht erwartet. Der Verbrauch der landwirtschaftlichen Flächen ist als gering anzusehen.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach

§ 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. An Stelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Rahmen der Abwägung lehnte es der Stadtrat ab, bereits im Stadium des Erlasses der Einbeziehungssatzung eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung darzustellen, weil durch dieses Verfahren allein noch kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist.

Begründung:

- Durch die Einbeziehungssatzung werden nur geringe neue Bauflächen geschaffen.
- Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe sind durch die wenigen Vorhaben, die im Rahmen einer Lückenfüllung entstehen können, ausgeschlossen.
- Im Wesentlichen handelt es sich um Baulücken im Innenbereich, die auch ohne Satzung bebaubar wären, ohne dass dafür ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig wäre.
- Anders als bei einer Baugebietserschließung hat die Stadt Roding keinen Einfluss, wann und ob überhaupt die im Privatbesitz befindlichen Flächen bebaut werden.
- Ursächlichkeit, Umfang und Zeitpunkt des Eingriffs und damit die Notwendigkeit des Ausgleiches sind damit im Stadium des Erlasses der Einbeziehungssatzung nicht hinreichend bestimmbar.
- Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung erfolgt noch kein Eingriff.
- Damit stellt sich auch nicht die Notwendigkeit des Ausgleichs.
- Der Istzustand wird erst im Falle der tatsächlichen Bebauung verändert.
- Ein Ausgleich ist daher erst vorzunehmen, wenn tatsächlich ein Eingriff erfolgt ist.
- Dies kann im Zusammenhang mit der jeweiligen Einzelbaugenehmigung durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsbescheid am sinnvollsten und wirksamsten gewährleistet werden.
- Wegen der geringen Anzahl möglicher Bauvorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist dies nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel die praktikabelste, wirksamste und wirtschaftlichste Lösung zur Regelung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
- Von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB kann daher bei dieser Satzung abgesehen werden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Kreiswerke Cham - Wasserversorgung:

Mit der geplanten Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Unterlintach besteht Einverständnis.

Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

Der überwiegende Teil der Ortsabrundung (im Ortskern – Anrainer der Kreisstraße) ist bereits bebaut und durch das öffentliche Leitungsnetz erschlossen.

Die Erschließung der Flächen im Westen der Kreisstraße (geplantes allgemeines Wohngebiet „Unterlintach West“ im Flächennutzungsplan – Fl. Nr. 509/1 und 504 Teilfläche, sowie Flur-Nr. 521 Teilfläche) kann durch eine Ortsnetzerweiterung vorgenommen werden.

Die im Süden des Geltungsbereiches liegende Flur-Nr. 716 Teilfläche ist nicht erschlossen, kann aber durch eine Ortsnetzerweiterung erschlossen werden.

Auf den Grundstücken Flur-Nr. 665 (nördliche Grundstücksgrenze) und Flur-Nr. 665/2 (östliche Grundstücksgrenze) befindet sich eine Versorgungsleitung der Kreiswerke, DN 150 PVC, ein Sicherheitsabstand von 3,0 m ist einzuhalten.

Bei der Parzellierung der in den Geltungsbereich aufzunehmenden Flächen ist ausreichend öffentlicher Grund zur Leitungsverlegung einzuplanen.

Hinterliegergrundstücke können nur erschlossen werden, wenn eine Leitungsverlegung in öffentlichem Grund über eine angemessene Länge möglich ist, oder eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Cham – Kreiswerke Cham (gemäß Entwurf der Kreiswerke) – eingetragen ist.

Die Kreiswerke behalten sich vor, bei der Erschließung der Parzellen, abhängig von der Leitungslänge, jeweils eine Einzelfallregelung zu treffen und zwischen dem Grundstückseigentümer und den Kreiswerken Cham vor Genehmigung des Bauantrages eine Sondervereinbarung bezüglich der Kostenübernahme abzuschließen.

Landratsamt Cham, Erschließungsbeitragsrecht

Damit die bebauten Grundstücke (einseitige Bebauung) südlich der Ortsstraße (Fl.Nr. 663) bei einer Erneuerungs- bzw. Verbesserungsmaßnahme nicht über Gebühr mit Ausbaubeiträgen belastet werden, sollte die teilweise Einbeziehung der Grundstücke Fl.Nr. 662 und 658 in die Ortsabrundungssatzung geprüft werden.

Aus Sicht des Baurechts scheidet eine Einbeziehung von Teilflächen aus der Fl.Nr. 658 aus, weil dieses Grundstück im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Auch die Einbeziehung von Teilflächen aus Fl.Nr. 662 wird wegen der Nähe zum Hechtbach und der Biotopkartierung im Norden dieses Grundstückes nicht befürwortet.

Naturschutz/Landschaftspflege und Gartenkultur/Landespflege

Der fachliche Naturschutz spricht sich für eine Reduzierung des Abgrenzungsbereiches aus.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich in Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Nach der gesetzlichen Definition in Art. 6 Bayerisches Naturschutzgesetz sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Üblicherweise ist dies bei einer Bebauung im Umfang wie in Unterlintach vorgesehen, immer der Fall.

Dies bedeutet, dass auch bei einer (reduzierten) Ortsabrundungssatzung der Eingriff darzustellen und über da Ökokonto der Stadt Roding auszugleichen ist.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat Roding hat in der öffentlichen Sitzung vom 31.07.2008 beschlossen, die Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Unterlintach gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 13.08.2008, angeschlagen an der Amtstafel am 14.08.2008, ortsüblich hingewiesen.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung wurde in der Zeit vom 14.08.2008 bis einschließlich 11.09.2008 (Tag der Abnahme) öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt. Hierauf wurde ebenso mit derselben Bekanntmachung hingewiesen.

3. Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung:

Der Stadtrat Roding hat am 23.10.2008 die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung behandelt und darüber Beschluss gefasst.

5. Satzungsbeschluss:

Nach Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung hat der Stadtrat die Ortsabrundungssatzung in seiner Sitzung am 23.10.2008 beschlossen.

6. Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Erlass dieser Satzung in Kraft.

Der Beschluss über den Erlass der Ortsabrundungssatzung – Einbeziehungssatzung Unterlintach i.d.F.v. 23.10.2008 wurde am 03.11.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ortsabrundungssatzung liegt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung für jedermann während der allgemeinen Dienstzeiten in der Stadt Roding, Schulstraße 15, 93426 Roding, Zi.-Nr. 2.03 öffentlich zur Einsichtnahme auf. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Roding geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, dazulegen.

Roding, 03.11.2008




.....
Franz Reichold
1. Bürgermeister

**LAGEPLAN M. 1 : 2500
ZUR
ORTSABRUNDUNGSSATZUNG
UNTERLINTACH VOM 23.10.2008**



ZEICHENERKLÄRUNG:

----- GRENZE DER ORTSABRUNDUNG

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALE FLURKARTE DES VERMESSUNGSAMTS CHAM
VOM 06.10.2008

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

 BIOTOP GEMÄSS BIOTOPKARTIERUNG

 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

